



Mieterstrom
Energiewende im Mietwohnungsbau
Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern

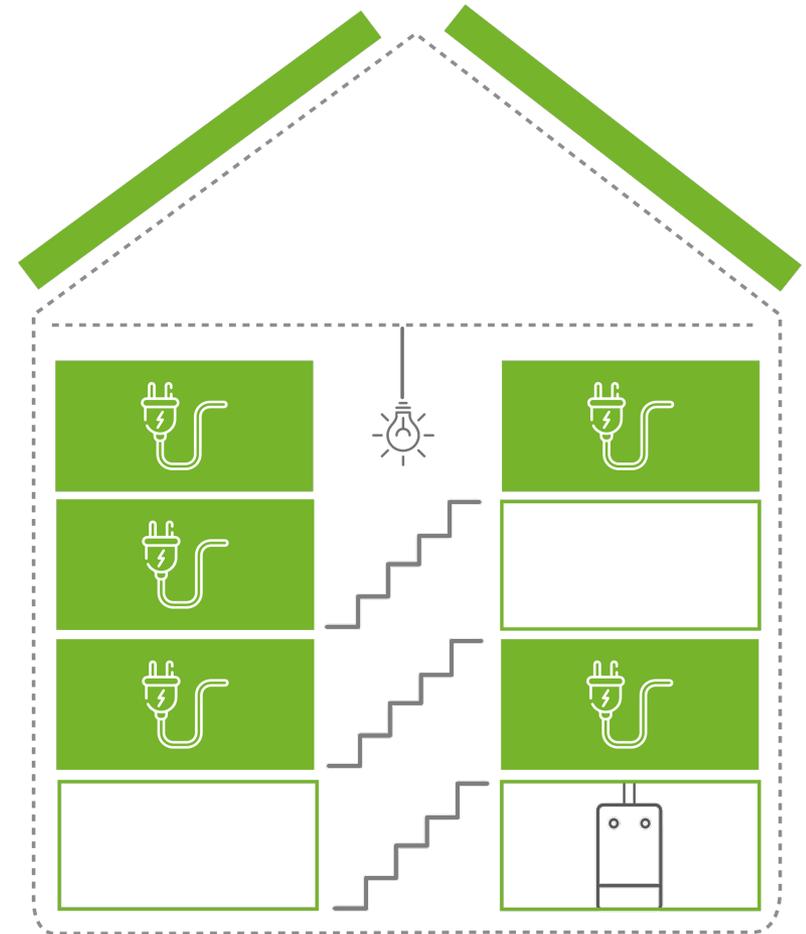
Agenda

Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern

- Das Konzept des Mieterstroms
- Mieterstrom mit Förderung
- Mieterstrom ohne Förderung
- Mieterstrommodelle – Wer betreibt die Anlage?
- Kollektive Selbstversorgung

Das Konzept des Mieterstroms

- Als **Mieterstrom** wird Strom bezeichnet, der von Solaranlagen auf dem Dach eines Mehrparteienhauses erzeugt und direkt in die einzelnen Haushalte geliefert und dort auch verbraucht wird.
- Dies hat zwei Vorteile: Zum einen wird das Stromnetz entlastet, zum anderen profitieren Mieterstromanbieter und Mieter gleichermaßen, da der selbst produzierte Strom günstiger ist, als der Strom vom Energieversorger.
- Die Bewohner können frei entscheiden, ob sie den Strom von der PV-Anlage kaufen möchten oder nicht.
- Bei einer „**kollektiven Selbstversorgung**“ entscheiden sich hingegen alle Parteien, gemeinsam in eine PV-Anlage zu investieren und sie zu betreiben. Es gibt nur einen gemeinsamen öffentlichen Stromzähler. Die Abrechnung der einzelnen Parteien untereinander ist dabei frei gestaltbar.



Mieterstrom mit Förderung

- Wird der Strom der PV-Anlage dafür verwendet, Haushalte in einem Mehrfamilienhaus mit Strom zu beliefern, dann wird das Konzept vom Gesetzgeber „Mieterstrom“ genannt.
- Je nach Art der Durchführung kann der Gebäudeeigentümer oder auch ein externes Unternehmen, Betreiber der Anlage sein. Durch höheren Eigenverbrauch steigen die Wirtschaftlichkeit der Anlage, aber auch die Stromkosten für die Bewohner.
- Da – im Gegensatz zum Eigenverbrauch im Einfamilienhaus – für die gelieferte Strommenge die **volle EEG-Umlage** vom Betreiber abgeführt werden muss, kann für das Beliefern von Mietern eine **staatliche Förderung (Mieterstromzuschlag)** als Ausgleich in Anspruch genommen werden.
- Dieser beträgt

Bis einschließlich 10 kWp	3,79ct/kWh
Bis einschließlich 40 kWp	3,52ct/kWh
Bis einschließlich 750 kWp	2,37ct/kWh

- Die Mieterstromförderung wird als Kompensation für die zusätzlichen Kosten gezahlt und wird für einen Zeitraum von **20 Jahren** zuzüglich des Jahres der Inbetriebnahme garantiert.

Mieterstrom mit Förderung

Welche Voraussetzungen gibt es?

- Der Strompreis darf maximal **90% des Grundversorgertarifs** betragen.
- Min. **40% des Gebäudes muss zu Wohnzwecken** dienen (Gewerbekunden im Haus erhalten ebenfalls den geförderten Strom).
- Vollversorgung der teilnehmenden Parteien (Strom muss zugekauft werden, wenn nötig). Es wird ein **Mischpreis** aus den Kosten des PV-Stroms und des Netzstroms ermittelt. Die Wohnungsnutzer erhalten jeweils eine einzige Rechnung.
- Jeder Bewohner hat weiterhin die **freie Wahl des Stromversorgers**.
- Die PV-Anlage darf **maximal 100 kWp** Leistung pro Netzanschlusspunkt groß sein.
- Der Strom darf nicht durch das öffentliche Stromnetz geleitet werden.
- Der Anlagenbetreiber wird durch die Lieferung des Stroms zum Elektrizitäts- und Energieversorgungsunternehmen, das bedeutet **energiewirtschaftliche Pflichten**:
 - Mitteilung der Basisangaben zur Stromlieferung und die gelieferten Strommengen an den Übertragungsnetzbetreiber (ÜNB); auf Verlangen auch eine Übermittlung an die Bundesnetzagentur.
 - Stromliefervertrag zwischen dem Anlagenbetreiber und den Haushalten bedeutet jährlich eine inhaltlich vollständige Stromrechnung. Die Stromrechnung muss eine Aufschlüsselung der gelieferten Strommischung enthalten (PV-Strom und Netzstrom).

Mieterstrom ohne Förderung

- Dieses Konzept funktioniert analog zu „Mieterstrom mit Förderung“.
- Der Anlagenbetreiber versorgt die Bewohner vor Ort mit dem auf dem Dach produzierten, umweltfreundlichen PV-Strom, ohne den Strom durch das öffentliche Netz durchzuleiten.
- Durch den **Verzicht auf die Mieterstromförderung** fallen einige Pflichten weg, worin der Vorteil dieses Modells liegt:
- Der Strompreis darf mehr als 90% des Grundversorgertarifs betragen.
- Die Beschränkung auf Gebäude, deren Fläche zu mindestens 40 % dem Wohnen dient, spielt keine Rolle mehr. Ohne Förderung können also auch Gebäude mit einem hohen Anteil an Gewerbe mit lokalem PV-Strom versorgt werden.
- Auch Anlagen mit einer installierten Leistung größer 100 kWp pro Netzbezugspunkt können Mieterstrom liefern.
- Der PV-Anlagenbetreiber wird nicht mehr zwangsläufig zum Vollstromlieferant.
- Ergänzungsstromlieferung -> der Anlagenbetreiber kann die teilnehmenden Parteien mit PV-Strom versorgen und jeder Haushalt kann dennoch ein eigenes Energieversorgungsunternehmen für den Reststrom wählen (freie Versorgerwahl).

Mieterstrommodelle – Wer betreibt die Anlage?

Mieterstrom Enabling

- Wenn Immobilienbesitzende als anlagenbetreibende Personen aktiv sind, handelt es sich um Mieterstrom Enabling.

	Vorteile des Mieterstrom Enablings	Nachteile des Mieterstrom Enablings
Vermietende	<ul style="list-style-type: none">• Anspruch auf Förderungen	<ul style="list-style-type: none">• Verantwortung für anfallende Aufgaben wie Wartung, Betrieb, Vermarktung des Stroms etc.
	<ul style="list-style-type: none">• Höhere Wirtschaftlichkeit als bei der Einspeisung	<ul style="list-style-type: none">• Zur Erfüllung von allen rechtlichen und energiewirtschaftlichen Anforderungen muss spezifisches Wissen angeeignet werden
Mietende	<ul style="list-style-type: none">• Möglichkeit, lokalen und günstigen Solarstrom zu nutzen	
Allgemein	<ul style="list-style-type: none">• Durch die PV-Anlage steigt der Marktwert der Immobilie	

Mieterstrommodelle – Wer betreibt die Anlage?

Mieterstrom Contracting

- Wenn ein Mieterstrom-Partner die Solaranlage finanziert, betreibt und den Strom vermarktet, spricht man von Mieterstrom Contracting.

	Vorteile des Mieterstrom Contracting	Nachteile des Mieterstrom Contracting
Vermietende	<ul style="list-style-type: none">• Kein Investitionsrisiko	<ul style="list-style-type: none">• Kein Anspruch auf Förderung
	<ul style="list-style-type: none">• Da sich der Mieterstrom-Partner um anfallende Aufgaben kümmert, gibt es für Vermietende kaum Mehraufwand	
	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung von lokalem Solarstrom	
Mietende	<ul style="list-style-type: none">• Nutzung von lokalem Solarstrom	<ul style="list-style-type: none">• Finanzielle Vorteile fallen gering aus
Allgemein		<ul style="list-style-type: none">• Relativ lange Laufzeit

Kollektive Selbstversorgung

- Die „kollektive Selbstversorgung“ ist ein Ansatz, in dem die Hausgemeinschaft gemeinschaftlich die PV-Anlage finanziert und betreibt. Es gibt nur noch **einen offiziellen Stromzähler**. Die interne Abrechnung des Stroms liegt in den Händen der Hausgemeinschaft. Die „kollektive Selbstversorgung“ ist in Deutschland noch nicht mit der individuellen Eigenstromversorgung (z.B. im Einfamilienhaus) gleichgestellt. Deshalb fällt auf den genutzten Strom die **EEG-Umlage** an.
- Im Gegensatz zum „Mieterstrom“ kann die PV-Anlage bei diesem Konzept zum Teil über das Hausgeld (bei Selbstnutzung der Wohnung durch Eigentümer) bzw. die Wohnungsmiete (bei Vermietung) und die Nebenkosten abgerechnet werden. Der Preis für die gelieferte kWh PV-Strom wird hierdurch sehr gering, sodass der Anreiz für die Bewohner, sich am Modell zu beteiligen, sehr hoch ist.
- Es ist jedoch weiterhin für jede Wohneinheit möglich, **den Versorger frei zu wählen**.

Kollektive Selbstversorgung

Finanzierung und Investition für die PV-Anlage

- Die Investitionskosten werden von den Gebäudeeigentümern bzw. der Hausgemeinschaft getragen. Entweder wird die PV-Anlage durch eine Kostenumlage an die Wohnungseigentümer finanziert oder über einen Kredit (Eigenkapital und Einzelkredite). Dieser kann durch die Einnahmen aus der Einspeisevergütung und durch das Hausgeld bedient werden.
- **Wartung, Versicherung und weitere Betriebskosten** können auf die Nebenkosten der Wohneinheiten umgelegt werden. Die Stromrechnung an die Einzelhaushalte enthält dann lediglich die EEG-Umlage des selbstgenutzten PV-Stroms, sowie den Reststrombezug vom öffentlichen Netz.
- Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen, haben hierdurch zwar die Investition mitzutragen, profitieren jedoch von den günstigen Strompreisen. Bei Wohnungsvermietung kann die Investition auf die Miete umgelegt werden.
- Für die Verrechnung des intern verbrauchten Stroms sind weiterhin Stromzähler an den privaten Wohneinheiten hilfreich.